

Februari 2010.

Betreft: Opleveringsprocedure.

Opleveringsprocedure Vereniging van Eigenaars.

1. Inleiding.

Voor de formele overdracht van het eigendom is de wettelijk opleverprocedure van toepassing zowel voor de Vereniging van Eigenaars alsook voor individuele appartementeigenaar.

Voor de oplevering is van toepassing de het garantiecertificaat van de stichting garantie instituut woningbouw [GIW].

De juridische oplevering dient plaats te vinden tussen aannemer en de appartement eigenaar / Vereniging van Eigenaars. In principe is het mogelijk dat de aannemer voor de oplevering een volmacht versteekt aan derden.

2. Oplevering algemene ruimten en technische installaties.

De Vereniging van Eigenaars neemt bij de oplevering de algemene ruimten en installaties in eigendom en gebruik, hierbij moet u denken aan bijvoorbeeld trappenhuizen, entree, liftinstallatie, infrastructuur, tuinaanleg etc. etc. Het betreft hier zogenaamde vitale functies dus bouwkundige en installatietechnische en infrastructurele voorzieningen. Voor de opleveringstermijn is geen tijdsduur vastgesteld en de VvE zal dus in overleg met de aannemer moeten vaststellen wanneer alle algemene voorzieningen correct zijn opgeleverd. Voor de algemene voorzieningen is geen boete schade vergoeding van toepassing en de oplevering is niet aan tijd gebonden.

Tot de oplevering van de algemene voorzieningen is de aannemer schade verantwoordelijk. De bewijslast bij afwijkingen op het bouwkundige of installatietechnische bestek ligt bij de aannemer. Alle afwijkingen dienen zo spoedig mogelijk schriftelijk te worden gemeld. Bij de oplevering van de algemene ruimten is het van belang dat het bestuur van de VvE beschikt over een mandaat tot het aangaan van dadingen en het verrichten van rechtshandelingen.

3. Oplevering van de individuele appartementen.

Voor wat betreft de oplevering voor de individuele appartementeigenaar gaat het om alles wat zich in uw appartement, parkeerplaats, berging etc. bevindt. Ook hier betreft het bouwkundige en installatietechnische voorzieningen. Maar het kan ook zijn dat u door de aannemer aanvullende werkzaamheden hebt opgedragen die dan tevens dienen te worden opgeleverd. Het is eveneens mogelijk dat andere leveranciers, denk hierbij aan bijvoorbeeld de keuken en badkamer leverancier, gelijktijdig opleveren met de aannemer.

Als individuele appartementeigenaar bent u zelf verantwoordelijk voor de oplevering en de te volgen procedures. Het referentiekader bij de oplevering voor de appartementeigenaar is de verkoopdocumentatie, de staat van afwerking, de technische omschrijving en de tekeningen.

Kortom de opleverprocedure is een zeer belangrijk moment bij de ingebruikname van het appartement en het appartementgebouw. Het is van belang dat de oplevering wordt uitgevoerd door professionals die beschikken over kennis betreffende zeer uiteenlopende technische en bouwkundige onderwerpen.

Wanneer u lid bent van de Vereniging Eigen Huis kunt u deze inschakelen voor oplevering van uw appartement. Foutieve uitvoering, afwijkingen ten opzichte van het bestek of anderszins, die tijdens een oplevering niet worden geconstateerd en geregistreerd kunnen achteraf tot groot verschil inzicht leiden. Daarnaast stelt de G.I.W. strenge regels onder andere aan de opleverprocedure wil men gebruik kunnen maken van garantieclaims

4. Opleverprocedure.

In principe zal de projectontwikkelaar/aannemer met een voorstel komen voor wat betreft de procedure voor oplevering. De eigenaar en de VvE dient hierbij ruimschoots in de gelegenheid te worden gesteld om alle relevante voorzieningen te [laten] controleren. Het betreft hier dus de zogenaamde 1^e oplevering [ook wel genoemd voorschouw] alsmede de definitieve oplevering waarbij de sleuteloverhandiging plaatsvindt.

5. Juridische risico's en consequenties van de oplevering.

- Proces verbaal.

Het proces verbaal is een formeel document waarbij partijen in een schriftelijke verklaring de opleverpunten vastleggen.

- 5% regeling.

Op dit project is de zogenaamde '5% regeling' van toepassing. Deze regeling houdt in, dat door de ondernemer vóór oplevering een bankgarantie wordt afgesloten van 5% van de aanneemsom. Alle facturen dienen vóór de oplevering aan projectontwikkelaar betaald te zijn. De bankgarantie is bedoeld als waarborg, dat de ondernemer zijn verplichtingen nakomt om de tijdens de oplevering geconstateerde gebreken te (laten) herstellen. Een kopie van de bankgarantie dient u persoonlijk te ontvangen. Deze bankgarantie kan niet eerder ingetrokken worden, dan wanneer u daar toestemming voor gegeven heeft door middel van ondertekening van het formulier 'gereedmelding herstel'.

6. G.I.W. regeling

Wie vormen het G.I.W.?

De kopers van nieuwbouwwoningen cq appartementen moeten een redelijke zekerheid hebben over de kwaliteit van hun aankoop. Consumentenorganisaties hebben daarop gewezen, maar ook voor de producenten is dat belangrijk omdat hun imago erdoor bepaald wordt. Consumentenorganisaties als Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, Consumentencontact en Vrouwenadviescommissies hebben daarom samen met producenten als Vereniging van Bouwondernemers en Projectontwikkelaars en tenslotte onafhankelijke deskundigen inzake onroerend goed als de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Stichting Bouwcentrum en Koninklijke Notariële Broederschap, de Stichting Garantie Instituut Woningbouw opgericht.

Uw projectontwikkelaar is lid van het G.I.W. en handelt onder bepalingen van dat Instituut. Het G.I.W. stelt strenge eisen bij inschrijving van bouwondernemers t.a.v. vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid etc. Elk bouwplan dat bij het G.I.W. wordt aangemeld, wordt gewogen op het gebied van de technische eisen. Daarnaast wordt nauwkeurig bezien, of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de betreffende bouwondernemer niet te boven gaat. Pas wanneer aan deze criteria wordt voldaan mag het huis onder G.I.W.-garantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van het koopcontract een garantiecertificaat.

Wat houdt de garantie in?

- De projectontwikkelaar garandeert bij de uitgifte van het garantiecertificaat de kwaliteit van de woning.
- De tekst van de koop-/aannemingsovereenkomst is door de projectontwikkelaar overeenkomstig het model van het G.I.W. opgesteld.
- De verkoopdocumentatie en de contractstukken worden samengesteld volgens de richtlijnen van het Instituut.
- De bouwondernemer en diens bouwplannen worden voor de bouw gecontroleerd en tijdens de bouw vinden inspecties plaats.
- Mocht de bouwondernemer in gebreke blijven tijdens de bouw, dan zal het G.I.W. uw huis door een andere bouwondernemer laten afbouwen, waarbij de schade tot een maximum door het G.I.W. wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen ontstaan omtrent de kwaliteit van het gekochte, kan het G.I.W. een voor beide partijen bindende uitspraak doen.
- Bij het tekenen van het contract bent u in het bezit gesteld van het G.I.W.-boekje 'Een huis met zekerheid' waarin u alle procedures in detail kunt vinden.